

Satzung der Gemeinde Schönberg, Kreis Plön über den Bebauungsplan Nr. 54 A

Für das Gebiet "Grundstücke im Verlauf des Wiesenweg/ Kiefernweg im Süden, der Straße Am Golfplatz im Osten, der Promenade im Norden und dem Pappelweg im Westen"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch den Planungsausschuss der Gemeinde Schönberg vom 25.02.2016 folgende Satzung der Gemeinde Schönberg über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 A, für das Gebiet "Grundstücke im Verlauf des Wiesenweg/ Kiefernweg im Süden, der Straße Am Golfplatz im Osten, der Promenade im Norden und dem Pappelweg im Westen", bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text, -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Teil A: Planzeichnung M 1 : 1.000



Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 11 BauNVO)
 - Sondergebiet Ferienwohnen und Tourismus [SO_{FT}]. Das Sondergebiet Ferienwohnen und Tourismus [SO_{FT}] dient der Fremdenbeherbergung. Zulässig sind:
 - Ferienwohnungen;
 - eine (1) Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiter pro Betrieb.
 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Räume für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke;
 - die zur Versorgung der Wohnbevölkerung und der Urlaubsgäste dienenden Läden;
 - Schank- und Speisewirtschaften;
 - sonstiges nicht störende Gewerbebetriebe;
 - Anlagen, die v.g. Nutzungen dienen und diesen zugeordnet sind und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Allgemeines Wohngebiet [WA]. Das Allgemeine Wohngebiet [WA] dient vorwiegend der Wohnnutzung. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
 - Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke;
 - Gartenbaubetriebe;
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO - Höhe baulicher Anlagen)
 - Gebäudehöhe [GH]. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe [GH] wird für die Gebäude durch die Höhenangabe über N.N. festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Daches begrenzt. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.
 - Höhenlage der Baugrundstücke. Die Höhenlage der vorhandenen Oberfläche der Baugrundstücke ist zu erhalten; Aufschüttungen oder Abgrabungen der zu erhaltenden Oberfläche des vorhandenen Grundstückes sind unzulässig.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. mit den § 22 BauNVO)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebiet Ferienwohnen und Tourismus [SO_{FT}] der Baufläche 3 sind in der abweichenden Bauweise [a] gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge bis zu 66 m innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.
- Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Dachneigung. Für Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für die genehmigungs- und anzeigefreien baulichen Anlagen LBO ist eine abweichende Dachneigung zulässig.
- Deichschutz und Belange der Saeschiffahrt** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 70 Landeswassergesetz u. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz)

Innerhalb des Schutzstreifens des Landesschutzdeiches Probstel sind bauliche Anlagen jeglicher Art, auch genehmigungsfreier gemäß LBO-SH sowie Anpflanzungen von Bäumen unzulässig. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art auf Grundstücken, die an den Deich grenzen, sind so zu gestalten, dass sie weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb mit Schiffsfahrtszeichen zu verwechseln sind. Blink- und Wechselbeleuchtungen sowie leuchtende Flächen sind unzulässig. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffszeichen ist ebenfalls unzulässig.
- Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur auf bebauten Grundstücken zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an einem unmittelbaren und betrieblichen Zusammenhang mit den jeweiligen Nutzungen erstellt werden und müssen diesem gegenüber in der Höhe untergeordnet sein. Blinkende oder mit veränderlichem Licht betriebene Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25b i.V.m. § 18 BNatSchG)
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 25b BauGB). Das innerhalb der Fläche gelegene Gewässer und der Baumbestand sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Nicht-heimische Gehölze und Ziergehölze sind vom Erhaltungsgebot ausgenommen.

Hinweis Artenschutz

Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf die bestehende Rechtslage im Hinblick auf die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG. Bei Eingriffen in den Altbaubestand ist vorab die artenschutzrechtliche Situation im Einzelfall zu prüfen.

Hinweis Hochwassergefährdeter Bereich

Der gesamte Plangebietsbereich liegt unterhalb der Höhe von 3,5 mÜNN, ist daher als hochwassergefährdeter Bereich gekennzeichnet.

Planzeichenerklärung

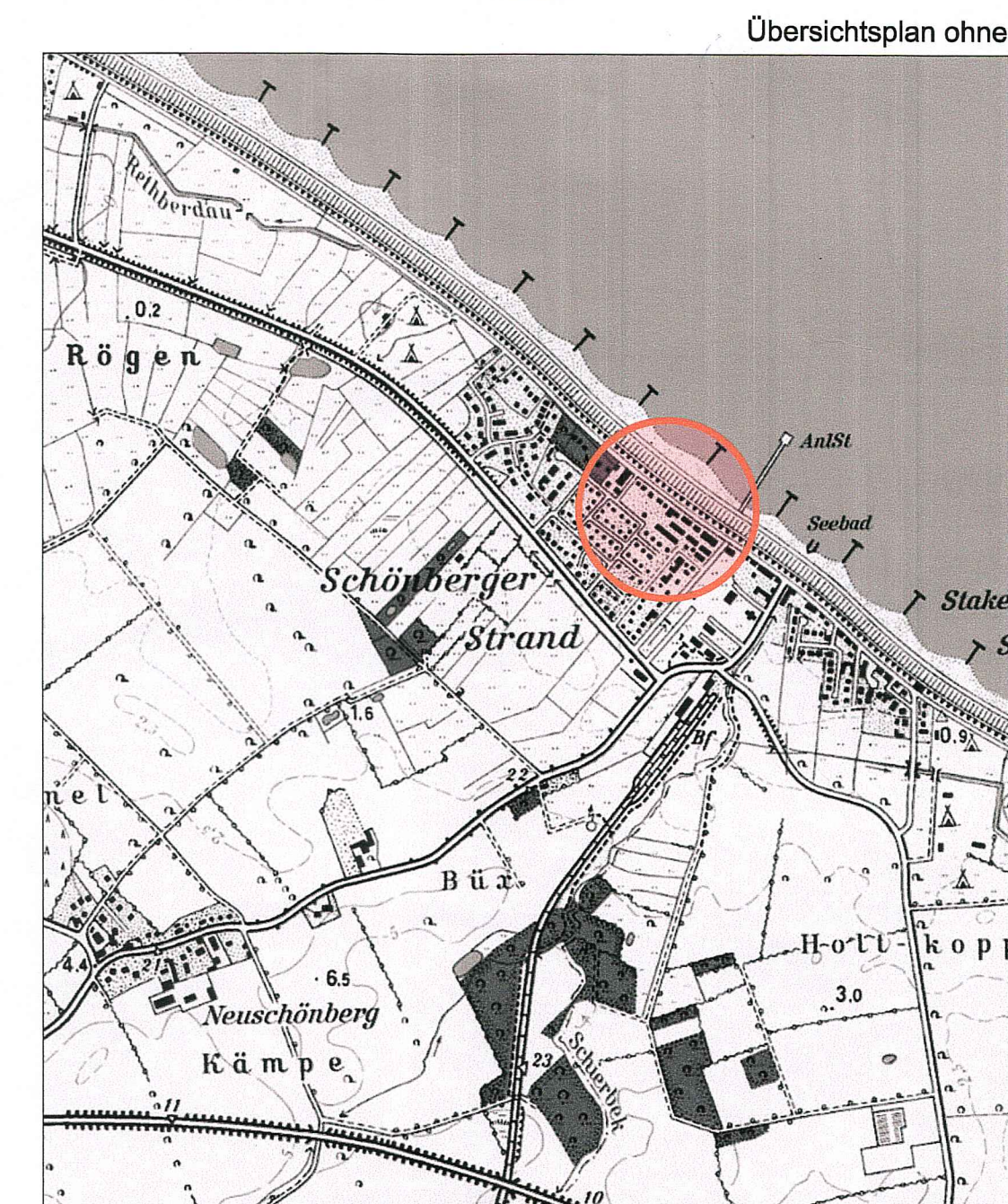
PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54 A	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
SO_{FT}	Sondergebiet, Ferienwohnen und Tourismus (SO _{FT})	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 11 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
GRZ 0,40	Grundflächenzahl, z.B. 0,40	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, ein Vollgeschoss	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, zwei Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, drei Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
	HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS	
GH min 11,00m ÜNN	Zulässige mindest Gebäudehöhe Ü.N.N. z.B. 11,00m ÜNN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
GH max 12,50m ÜNN	Maximal zulässige Gebäudehöhe Ü.N.N. z.B. 12,50m ÜNN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
TH min 6,50m ÜNN	Zulässige mindest Traufhöhe Ü.N.N. z.B. 6,50m ÜNN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
TH max 7,50m ÜNN	Maximal zulässige Traufhöhe Ü.N.N. z.B. 7,50m ÜNN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
	BAUWEISE UND BAUGRENZEN	
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
→	Hauptfahrsrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	GEBÄUDEGESTALTUNG	
GD 25° - 45°	Geneigtes Dach (GD), mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 25° - 45°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
	VERKEHRSFLÄCHEN	
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
↑	Fussgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESITZUNGEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	
—	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
—	Elektrizität, Trafo	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
—	Grünfläche OC - öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
—	Landesschutzdeich	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
—	Umgrünung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 20b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
—	Umgrünung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde, der Ver- und Entsorgungsträger, der Anlieger sowie der Rettungsfahrzeuge	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
—	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
—	Schutzstreifen von Landesschutzdeichen, innere Schutzstreifen von 10 m	§§ 65 und 70 LWG
	3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
—	Deich, vorhanden	
—	Graben	
—	Flurstücksgrenze, vorhanden	
—	Flurstücksbezeichnung	
—	Bebauung, vorhanden	
•	Geländehöhepunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.	
BFL 1	Nummerierung der Bauflächen, z. B. Baufläche (BFL) 1	
○	Baum, vorhanden	
*	Altbau, mit Verdacht auf Baumhöhlen, zukünftig wegfallend, siehe Hinweis Artenschutz	
○	Baum/ Topografie, künftig fortfallend	

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungsausschusses vom 04.12.2014. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Probeheft Herold am 14.12.2014.
- Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Der Planungsausschuss hat am 25.02.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 A mit beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 A bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.02.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im Probeheft Herold am 11.03.2014 bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 18.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 A wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Bebauungsplan Nr. 54 A besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B). Begründung haben in der Zeit vom 03.09.2015 bis 04.09.2015 während der Öffnungszeiten Probeheft erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im Probeheft Herold am 24.07.2015 bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut am 27.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 A wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung geändert. Der Bebauungsplan Nr. 54 A besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.11.2015 bis 23.11.2015 während der Öffnungszeiten Probeheft erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den ten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung wurde durch Probeheft Herold am 30.10.2015 bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von den Ergänzungen der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut am 11.11.2015 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgelegt.
- Der katastermäßige Bestand am 13.05.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neu gezeichneten Planung werden als richtig bescheinigt.
- Der Planungsausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.02.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Planungsausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.02.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfache) Mehrheit gebilligt.
- (Ausfertigung:) Der Bebauungsplan Nr. 54 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 A durch den Planungsausschuss und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten eingesehen werden können, durch Abdruck im Probeheft Herold am 10.05.2016 (vorm. 10.05.2016) bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängelansprüchen einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängelansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist am 10.05.2016 in Kraft getreten.

Schönberg, den 13.06.2016

[Signature]
Bürgermeister



Satzung der Gemeinde Schönberg, Kreis Plön über den Bebauungsplan Nr. 54 A

Für das Gebiet "Grundstücke im Verlauf des Wiesenweg/ Kiefernweg im Süden, der Straße Am Golfplatz im Osten, der Promenade im Norden und dem Pappelweg im Westen"

Beerlegung: 10.02.2014, 14.04.2015, 07.07.2015, 13.10.2015, 25.02.2016

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FRIEDSCHAFFENDE ARCHITECTEN UND
HOLZOPFLEGER 5 · 24118 KIEL · FON 041 8646
email: info@b2k-architekten.de

GEÄNDERT: redaktionell geändert und ergänzt gemäß Beschlussfassung der Gemeindevertretersitzung vom 25.02.2016

ART DES VERFAHRENS: REGEL- VERFAHREN, VORANFRAGE UND BESCHLUSSE, EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 12 BauGB), VERFAHREN (§ 19 BauGB), VERFAHREN (§ 19 BauGB), VERFAHREN (§ 19 BauGB), VERFAHREN (§ 19 BauGB)

STAND DES VERFAHRENS: § 1) BauGB, § 2) BauGB, § 3) BauGB, § 4) BauGB, § 5) BauGB, § 6) BauGB, § 7) BauGB, § 8) BauGB, § 9) BauGB, § 10) BauGB, § 11) BauGB